

**第3回認知症高齢者グループホーム
整備運営候補事業者募集要項
(2024－2026年度整備分)**

町田市

いきいき生活部いきいき総務課

目次

1	趣旨.....	1
2	募集内容	1
3	応募資格	2
4	応募要件	2
5	補助金交付	6
6	審査・選定方法.....	8
7	書類作成	9
8	指定手続き	10
9	スケジュール（予定）	10
10	書類提出窓口・担当部署	11

1 趣旨

町田市では、町田市いきいき長寿プラン 24-26 に基づき、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるように、介護保険施設等の整備を推進しています。

本募集要項は、認知症高齢者グループホームの整備を希望する事業者に向けて募集内容及び時期等について定めたものです。応募された事業者の中からその提案内容を審査して認知症高齢者グループホーム運営候補事業者（以下、「候補事業者」）を選定します。

※ 補助金を活用しない整備においても市の審査を受け、候補事業者として選定される必要がありますので、必ず市へ事前にご相談ください。

2 募集内容

募集種別	定員数	募集数	募集圏域
認知症高齢者 グループホーム	18 人 (2 ユニット)	3 施設	堺第 1 圏域、堺第 2 圏域、忠生第 1 圏域、忠生第 2 圏域、鶴川第 1 圏域、鶴川第 2 圏域

※ 単独・併設いずれも可。

※ 併設施設のある計画については、事前相談時にお申し出ください。

【各圏域の募集数と町名】

圏域	募集数	町名
堺第 1	1	相原町
堺第 2		小山町・小山ヶ丘・上小山田町
忠生第 1	1	下小山田町・忠生・小山田桜台・矢部町・常盤町・根岸町・根岸・図師町
忠生第 2		山崎町・山崎・木曽町・木曽西・木曽東
鶴川第 1	1	小野路町・野津田町・金井・金井町・金井ヶ丘・大蔵町・薬師台
鶴川第 2		能ヶ谷・三輪町・三輪緑山・広袴町・広袴・真光寺・真光寺町・鶴川

【整備手法】※いずれの整備手法も可

整備手法	概要
事業者創設型	運営事業者が新たに建物を新築若しくは既存建築物を買い取り、改修して行う整備
事業者改修型	運営事業者が既存建築物を改修して行う整備
オーナー創設型	土地所有者等が運営事業者に建物を賃貸する目的で新たに建築物を新築又は既存建築物を買い取り、改修して行う整備
オーナー改修型	建物所有者が運営事業者に建物を賃貸する目的で既存建築物を改修して行う整備

3 応募資格

- (1) 法人格を有し、3年分の決算が確認できること。
- (2) 介護保険法第78条の2第4項各号及び第115条の12第2項各号に該当しないこと。
- (3) 会社更生法または民事再生法等による手続きをしている法人でないこと。
- (4) 町田市暴力団排除条例（平成25年3月町田市条例第5号）第2条第3号に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団員等」という）でないこと。
暴力団を使用し、または暴力団員等を雇用していないこと。
- (5) 応募前に市と必ず事前相談を行うこと。

4 応募要件

補助金を活用する場合、以下のすべての要件を満たすこと。また、補助金を活用しない場合、(4) ①、(5) ①及び(7) 以外の要件をすべて満たすこと。ただし、補助金の活用有無にかかわらず、(3) ②は、理由書を添付することにより認める場合があります。

(1) 施設整備・事業用地について

- ① 2027年3月31日までに開設すること。
- ② 本計画について、整備予定地の近隣関係住民（※）に説明を行うこと。また、整備予定地の町内会・自治会の会長にも説明を行うこと。近隣関係住民や町内会・自治会の会長に対する説明方法は、原則面会による方法で実施すること。
地元説明にあたっては、「町田市に応募し、事業として町田市や東京都に選定されることが条件であるため、事業化されない場合がある」旨を資料等に記載するなど、確定事項であるとの誤解を与えないよう十分に注意して実施すること。

※ 整備予定地の敷地境界線から50m範囲内の土地、建物の権利者及び居住者を指す。

- ③ 工業専用地域、市街化調整区域、都市計画法で定める都市施設、町田市都市づくりのマスタープランに定める都市計画道路および新規都市計画道路の検討路線に該当する区域でないこと。
- ④ 土砂災害特別警戒区域（通称：災害レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（通称：災害イエローゾーン）に該当する区域でないこと。ただし、開設までに当該計画区域の指定が解除されている場合はこの限りでない。

・土砂災害にそなえるために：東京都における土砂災害対策事業（tokyo.lg.jp）

（https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/dosha_saigai/map/dosha_r.html）

- ⑤ 浸水予想区域に該当する区域でないこと。ただし、浸水深1メートル未満の浸水予想区域に整備する場合は、想定される被災リスクに対して、安全確保や非難に係る設計上の工夫や設備の設置等の対策を講じ、非常災害対策計画・避難確保計画等に記載すること。

・町田市洪水・土砂災害ハザードマップ/町田市ホームページ（city.machida.tokyo.jp）

（<https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/bouhan/bousai/fuusuigai/kouzui.html>）

※ 最新の情報を確認すること。

- ⑥ 生産緑地でないこと。生産緑地の場合は、補助内示後に指定解除の手続きを行うこと。
- ⑦ 整備計画にあたっては、以下の関係法令等を遵守すること。

【施設の人員・設備・運営に関すること】

- ア 介護保険法
- イ 老人福祉法
- ウ 「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準」及び「指定地域密着型介護予防サービスの事業の人員、設備及び運営並びに指定地域密着型介護予防サービスに係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準」（厚生労働省令）
- エ 「指定地域密着型サービス及び指定地域密着型介護予防サービスに関する基準について」（厚生労働省老健局課長通知）
- オ 「町田市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営の基準等に関する条例」及び「町田市指定地域密着型介護予防サービスの事業の人員、設備及び運営の基準等に関する条例」
- カ その他関係法令等

【施設の建設に関すること】

- ア 都市計画法
- イ 建築基準法
- ウ 消防法
- エ バリアフリー関係法令等
- オ 各種関係法令等

※ 開発・建築（景観含む）にあたっては、各関係部署と事前相談、協議および確認し、当該整備計画の実現性を確認しておくこと。

※ 市補助金を活用して建設される民営施設は、町田市公共事業景観形成指針の対象となるため、配慮すべき内容を確認すること。

(2) 運営について

- ① 直近3年間の介護保険サービスに係る指導結果と改善報告書により、過去における問題点が改善されていること。
- ② 当該整備計画において、施設整備資金のほか、開設後3ヶ月分（年間事業費の12分の3）の運営費が自己資金で確保されていること。また、法人事務費として、100万円以上確保されていること。なお、当該整備計画以外の計画がある場合は、その運営費も自己資金で確保されていること。
- ③ 直近1年間において、税金の滞納がないこと。※オーナーが法人である場合を含む。

- ④ 認知症対応型共同生活介護と介護予防認知症対応型共同生活介護を併せて実施すること。
- ⑤ 目的外使用をしないこと。以下に該当しないこと。
 - ・併設事業との事業運営を混同すること。
 - ・併設する個人住宅と認知症高齢者グループホームの運営を混同すること。
 - ・宗教活動、政治活動、選挙活動を行うこと。
- ⑥ 町田市の施策に協力し、連携を図ること。

(3) 財務状況について

- ① 債務超過でないこと。（社会福祉法人にあっては、現状及び整備計画による負債総額が資産総額の2分の1を超えないこと。）※ オーナーが法人である場合を含む。
- ② 原則として直近3期連続して営業活動に基づく黒字が出ていること。
ただし、特別損失等の一時的な事由による赤字の場合はこの限りではない。
なお、通常の営業活動（社会福祉事業又は介護保険事業に関するものは除く）に基づく赤字は、一時的な事由とは認められない。
また、直近3期のうち2期に営業活動に基づく赤字が出ている場合は認められない。
※ オーナーが法人である場合を含む。

(4) 土地・建物について

- ① 共有である土地及び建物での整備は不可であること。
- ② 土地、建物は、事業者所有もしくは賃貸借契約を締結すること。使用貸借契約による確保は不可。なお、応募の時点で、取得、借り入れ済みである必要はないが、取得もしくは借り入れが確実であること。
- ③ 土地、建物に、本施設整備のために設定する抵当権を除き、原則、所有権以外の権利が設定されていない、または、設定される予定がないこと。抵当権が設定されている場合は原則、以下のすべての条件を満たすこと。
なお、本施設整備を目的とした抵当権の設定額は、原則として、様式13「資金計画表」の借入金（整備費から補助金、自己資金、寄付金等を除いた額）に記載した額を上限とすること。また、根抵当権は不可。

（条件）

【事業者整備型】及び【オーナー整備型（オーナー法人）】の場合

- ア 既借入金の年間返済予定額が、直近決算における年間資金収支差額を下回っていること。
- イ 既借入金の総額が、直近決算における年間収入に0.8を乗じた額を超えていないこと。
- ウ 直近決算における自己資本が、当該整備事業計画に係る総事業費に0.2を乗じた額を上回っていること。

- エ 運営事業者が抵当権設定者であること。（当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合であって、上記の要件を満たさないものについては、原則として東京都の検討委員会前に、遅くとも内示前に抹消すること。）

【オーナー整備型（オーナー個人）】の場合

- ア 既借入金の年間返済予定額が、直近確定申告書における所得（税引き後）に減価償却費を加えた額を下回っていること。
- イ 既借入金の総額が、固定資産税評価総額を下回ること。
- ウ オーナーが抵当権設定者であること。
- エ 当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合であって、上記の要件を満たさないものについては、原則として東京都の検討委員会前に、遅くとも内示前に抹消すること。

- ④ 土地を賃借する場合、借地借家法に違反していないものであること。また、事業の存続に必要な期間の借地契約期間が設定されていること。建物の財産処分制限期間以上の借地契約期間の設定がされていること。又は、自動更新条項が契約に入っていること。

建物を賃借する場合、事業の存続に必要な期間（20 年以上）の建物賃貸借契約（更新条項付）が行われていること。（原則、建物の財産処分制限期間以上の賃借期間が担保されていること。）

オーナー整備型の場合、その期間に合わせて、建物賃借権登記を設定することに同意していること。

（参考）建物の耐用年数に応じた財産処分の制限期間（用途が寄宿舍の場合）

- ・ 木造：22 年
- ・ 鉄骨造：27 年、34 年
- ・ 鉄筋コンクリート造：47 年

（5）利用料金について

- ① 東京都の「認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領 別紙」に定める計算式により算出した金額以下とし、当市に所在する認知症高齢者グループホーム（東京都の整備費補助を受けた施設）の平均家賃（月額約 69,600 円）と同程度とすること。
- ② 食材費・光熱水費・共益費等の利用者負担額について、市内や地域の利用者負担額を踏まえ、できるだけ低額となるよう努めること。
- ③ 礼金等、退所後の返還を前提としていないものは料金徴収を行わないこと。
なお、敷金を徴収する場合は、家賃の 2 か月分以下とすること。

（6）建物構造・設備について

- ① 各居室に面したバルコニーを設置し、原則として避難階段に接続し、2 方向避難が行えるようにすること。

なお、バルコニーの幅は、車椅子で避難可能な広さ（目安として有効 90 cm以上）を確保すること。

② 他の施設と併設の場合には、独立した出入口が設けられていること。

※ 介護保険・社会福祉事業以外（オーナーの自宅等）を併設する場合は、設備（玄関、エレベーター等）の共用は避けるようにすること。

③ 居間・食堂は、利用者が一堂に会するのに十分な広さとすること（おおむね 3 m²×（利用者数＋職員数））

④ 1つの居室の面積は、収納などの設備部分を除き、内法 7.43 m²以上とすること。

⑤ トイレは、1ユニット当たり 3 ヶ所以上（職員用を除く）分散して設けること。

⑥ 1ユニットに係る設備は、全て同一の階に設けること。

⑦ 職員の更衣室、休憩スペースを確保すること。

(7) その他

東京都の認知症高齢者グループホーム整備促進事業の審査要領、審査要領別紙および審査基準を確認し、整備計画が適合するようにすること。

（審査基準・審査要領等のページ：東京都福祉局＞高齢者＞高齢者施設＞認知症高齢者グループホーム（認知症対応型共同生活介護）＞要綱・審査基準・審査要領等）

※（看護）小規模多機能型居宅介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所を併設する場合には、認知症高齢者グループホーム整備促進事業の審査要領及び審査基準を参照することとする。

5 補助金交付

本募集における補助金は、東京都の認知症高齢者グループホーム整備促進事業補助を財源としています。補助金を活用するためには、市の事業者選定を経た後、東京都の補助対象事業として認められることが必要です。

東京都の補助対象事業として認められると、東京都から予算の範囲内で補助金が交付されます。本募集の提出書類については、東京都から補助金が交付されるものと仮定して作成してください。

なお、補助制度の趣旨は、事業者の施設整備に係る負担を軽減することで利用者の利用料等の負担軽減を図ることです。この旨ご理解の上、計画してください。

(1) 施設整備費補助

募集種別	補助項目	町田市認知症高齢者グループホーム整備事業補助金	
		補助額（見込み）	
		創設型（事業者・オーナー）	改修型（事業者・オーナー）
認知症高齢者 グループホーム	基本単価(※1)・ 物価調整額	4,449 万円(5,449 万円) /1 ユニット	3,336 万円(4,086 万円) /1 ユニット
	基金加算(※2)	3,960 万円/1 施設	
	併設加算(※3)	1,000 万円/1 施設	

※1 町田市の補助要綱を改正し、上記補助額を適用の上、補助金の交付に向けた手続きを行う予定です。

※1 重点的整備促進地域で整備する場合は（ ）内の金額となります。
（本公募において選定された施設整備事業については、重点的整備促進地域の補助額を適用の上、補助金の交付に向けた手続きを行う予定です。）

※2（看護）小規模多機能型居宅介護事業所、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、認知症対応型デイサービスセンターと合築・併設する場合には、3,960 万円に 1.05 を乗じた額が加算されます。なお、単独の場合は、3,960 万円が加算されます。

※3（看護）小規模多機能型居宅介護事業所、認知症対応型デイサービスセンターと併設する場合のみ加算されます。

<補助対象経費等>

① 補助対象経費

- ア 施設の整備に必要な工事費又は工事請負費
- イ 工事事務費（工事施工のため直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料等をいい、その額は、工事費又は工事請負費の 2.6%に相当する額を限度とする。）

② 補助対象外経費

- ア 土地の買収又は整地に要する費用
- イ 門・囲障・構内の雨水排水設備及び構内通路等の外構整備に要する費用
- ウ その他施設整備として適当と認められない費用

③ 東京都の補助内示前にすでに契約済みのものや整備に着手している建物、整備済の建物については対象外とする。

④ 整備事業が2か年にわたる場合は、各年度の工事出来高に応じて、年度ごとに補助金を交付するものとする。

<留意事項>

① 共通事項（事業者整備型・オーナー整備型）

- ア 事業者整備型、オーナー整備型ともに補助金額は同額である。なお、オーナー整備型の場合は、オーナーが補助対象者となる。

- イ 町田市からの補助は、東京都の補助制度に依拠している。（別途、町田市が東京都と補助協議を行う。）
- ウ 補助額は見込みであり、変更する可能性がある。
- エ 本事業における施工業者は、市が定める基準に基づいた方法で、補助内示後に入札によって決定すること。

② オーナー創設型およびオーナー改修型

オーナー型の整備については、補助内示後、整備する土地や建物の安定的な使用を担保するため、オーナー（土地所有者等又は建物所有者）と町田市との間で主に次の点を確認するための協定書を締結していただきます。

- ア 補助事業により取得した不動産については、建物の耐用年数に応じた処分制限期間を経過するまでは、原則として補助事業目的外の使用、譲渡、貸付及び担保に供してはならないこと。
- イ 財産の処分制限期間内に運営事業者の家賃不払い等の事由により建物の賃貸借契約を解除する場合は、事前に町田市と協議し、オーナーの責任において事業を継承する法人を調査・検討し、町田市の審査、選定を経た上で、新たに賃貸借契約を締結すること。

(2) 開設準備経費補助

募集種別	補助項目	町田市介護施設等の施設開設準備経費補助金
		補助額（見込み）
認知症高齢者グループホーム	開設準備経費	98.9万円/定員数

<補助対象経費>

開設準備経費の補助対象経費は、施設開設前6か月に係る、需用費、使用料、賃借料、備品購入費（備品設置に伴う工事請負費を含む。）、報酬、給料、職員手当等、共済費、賃金、旅費、役務費及び委託料である。

<留意事項>

- ① 事業者整備型、オーナー整備型ともに運営事業者が補助対象者となる。
- ② 町田市からの補助は、東京都の補助制度に依拠している。（別途、町田市が東京都と補助協議を行う。）
- ③ 補助額は見込みであり、変更する可能性がある。
- ④ 本事業における備品購入等については、市が定める基準に基づいた方法で決定すること。

6 審査・選定方法

(1) 審査方法

候補事業者の事業者選定は、町田市の候補者評価委員会の審査に基づき、決定します。審査の方法は書類審査と面接審査による審査です。主な審査項目は下表のとおりです。

なお、審査には基準点を設けています。基準点に満たない場合は候補事業者として選定され

ません。

	審 査 項 目	基準点
書類審査 (200 点満点)	事業運営に関すること（運営方針、取り組み 等）	120 点以上
	運営法人に関すること（事業実績、経営状況 等）	
	整備計画に関すること（料金、施設設計 等）	
	立地条件に関すること（地域性 等）	
面接審査 (100 点満点)	事業運営に関すること	60 点以上
	建築計画に関すること	
	施設の理念に関すること	
	人材確保・職員育成に関すること	

※ 町田市で公募を行っているサービス（看護小規模多機能型居宅介護、小規模多機能型居宅介護、定期巡回随時対応型訪問介護看護）を併設する計画で応募する場合は、それぞれのサービスごとに審査を行います。いずれかのサービスにおいて基準点に満たなかった場合は、候補事業者として選定されません。

(2) 選定方法

以下のとおり決定します。

- ① 書類審査、面接審査の合計点が上位の事業者から順に候補事業者とします。
- ② 応募圏域が同一かつ同点の場合は、面接審査の点数の高い事業者を候補事業者とします。
- ③ 上記において選定された候補事業者が辞退した場合又は併設サービスのいずれかにおいて選定されなかった場合は、次点の事業者を候補事業者とします。

(3) 結果の通知

- ① 結果については、すべての事業者に対して通知します。
- ② 選定結果については、事業者名、採点結果等を町田市ホームページ上で公開します。

(4) 選定後の注意事項

- ① 応募書類や審査に関する虚偽が判明した場合は、選定結果を取り消します。
なお、候補事業者を取り消した場合には、次点の事業者を繰り上げて決定することがあります。
- ② 事業者都合により取り下げを行った場合は、事業者の責によらない場合を除き、取り下げの承認日より起算して1年間は町田市介護保険施設等整備運営候補事業者募集に応募できません。

7 書類作成

- (1) 提出書類作成の際は、必ず別紙「提出書類作成にあたって」を参照してください。
- (2) 様式があるものは、所定の様式を用いること。様式は必ず当市が用意するデータ（Word、Excel 版）を使用してください。事前相談後にメールで送付します。
- (3) 様式 2「提出書類一覧表」に挙げるもののほか、市が必要とする書類の提出を求めることがあります。

- (4) 応募にあたっての費用は全て応募者の負担になります。また、応募書類は返却しません。
- (5) 提出された応募書類等について、審査結果公表後、町田市情報公開条例に基づく情報公開請求等があったときは、個人情報を除き、公開する場合があります。

8 指定手続き

候補事業者が認知症グループホームを開設するためには、町田市の指定手続きが必要となります。指定は、毎月1回、1日付けで行います。申請書類の審査期間がありますので、サービス提供開始月の前々々月末日までに介護保険課給付係へご提出ください。(約2か月の期間が必要です。)

また、申請期間内の提出であっても、申請書類の不備等があると、サービス提供希望月の翌月以降の指定になる場合がありますので、指定申請の際には、必ず担当課への事前相談をお願いします。

＜指定手続きの担当部署＞

〒194-8520 東京都町田市森野 2-2-22

町田市いきいき生活部介護保険課給付係指定担当

町田市庁舎 1 階 112 窓口 電話 042-724-4366

9 スケジュール (予定)

事前相談、書類作成相談、書類提出等による来庁の際は、必ず電話により予約してください。予約がない場合は対応できないことがあります。

予約先：いきいき総務課事業係 電話：042-724-3291

項 目	日 程
事前相談 (必須)	応募書類提出前に必ず事前相談が必要です。
募集期間	2025 年 2 月 28 日 (金) ～2025 年 6 月 2 日 (月)
書類作成相談 (任意)	随時受付
書類提出締切	2025 年 6 月 2 日 (月) 17 時 締切 (厳守)
候補者評価委員会	2025 年 8 月中旬から 8 月下旬 (予定) ※書類・面接審査ともに同日に行います。
選定結果発表	2025 年 9 月上旬 (予定) ※ホームページ上に掲載します。
東京都補助協議 提出期限 ↓ 東京都の検討委員会 ↓ 補助内示	2025 年 10 月 3 日 (金) 認知症高齢者グループホーム (予定) 2025 年 10 月 31 日 (金) 地域密着型サービス (グループホーム以外) (予定) 2025 年 11 月下旬 (認知症高齢者グループホーム) 2025 年 12 月中旬 (予定)

※ 予定は変更になる場合があります。

※ 東京都の検討委員会には、市職員のみ出席します。

<留意事項>

- (1) 本要項に関する質問は、所定の質問書によりメールまたはFAXで受け付けます。
詳細は、町田市ホームページ「質疑及び回答について」をご覧ください。
- (2) 事前説明会の申込は、メールまたはFAXで受け付けます。
詳細は、町田市ホームページ「事前説明会について」をご覧ください。
- (3) 事前相談は、事前説明会後に来庁の予約を受け付けます。
- (4) 書類作成相談（任意）は、書類作成における疑問点等に対応します。作成中の書類を持参してください。
- (5) 書類提出は、**2025 年 6 月 2 日（月）17 時 までに窓口までご持参ください。締切（厳守）**です。この日以降の書類提出は受け付けられませんのでご注意ください。
- (6) 書類提出の時点では、正本 1 部、副本 1 部、マスキング 1 部を提出してください。市で確認後、最終的には、正本 1 部、副本 2 部、関係部署用 1 部、マスキング 4 部をご提出いただきます。詳細は、「提出書類作成にあたって」をご確認ください。

10 書類提出窓口・担当部署

〒194-8520 東京都町田市森野 2-2-22

町田市いきいき生活部いきいき総務課事業係

町田市庁舎 7 階 703 窓口

電話 042-724-3291 FAX 050-3101-4315

メールアドレス mcity3480@city.machida.tokyo.jp

《履歴》

2025 年 2 月 28 日公開

2025 年 4 月 15 日修正

【参考・認知症高齢者グループホームの開設までの流れ（補助金活用）】

